Délégation urbanisme nord
Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS
Tel : 01 77 15 65 37

Thorigny-sur-Marne

altereo

PLAN LOCAL D'URBANISME

---

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du :

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Sommaire

SÉQUENCE 1 : NOTRE CENTRE URBAIN À ÉCHELLE HUMAINE 9

UN POLE URBAIN ACCESSIBLE 10

FAIRE DU POLE URBAIN LE SECTEUR PRIVILÉGIÉ EN MATIÈRE D'OFFRE RÉSIDENTIELLE 11

PENSER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LES ESPACES PAYSAGERS 12

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES 12

RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 12

ASSURER UN ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS COMMERCIALES 13

PERMETTRE AUX EQUIPEMENTS DE REPONDRE AUX BESOINS DES NOUVELLES POPULATIONS 13

PERMETTRE LES INTERACTIONS ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE 13

SÉQUENCE 2 : NOS COTEAUX HABITÉS 15

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ DES QUARTIERS D'HABITAT 16

PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES 17

PENSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ... 17

SÉQUENCE 3 : NOS ESPACES NATURELS PROTÉGÉS 19

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 20

PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE 20

PROTÉGER LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS DES RISQUES NATURELS 20

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi " Solidarité et Renouvellement Urbains " (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Le P.A.D.D « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. » (Article L.123-1).

Son contenu répond aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que les P.L.U. « déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune et constituant la base des pièces règlementaires (documents graphiques, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

CE DOCUMENT, DESTINE A L'ENSEMBLE DES CITOYENS, DOIT PERMETTRE DE COMPRENDRE LE DEVENIR DES SECTEURS D'ENJEUX DE LEUR VILLE.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

ORIENTATIONS GENERALES

Le diagnostic communal réalisé dans le cadre de la démarche du PLU a permis de mettre en avant les besoins et enjeux du territoire.

Thorigny-sur-Marne connaît depuis quelques années, des tendances qui influent sur son territoire, à la fois en matière de cadre de vie, de logement et d'habitat, mais aussi de transport et de déplacements.

La municipalité souhaite pleinement évoluer dans une perspective de maîtrise démographique et d'attractivité économique, mais désire également s'inscrire dans une démarche de respect et de protection de son environnement, afin de garantir l'attractivité de son territoire et de préserver son identité dans une démarche de développement durable.

Ainsi, le projet de la commune est articulé autour de 3 séquences géographiques, lesquelles s'attachent à décliner localement les grandes orientations du projet de la commune.

- **Notre Centre Urbain à échelle humaine**
- **Nos Coteaux Habités**
- **Nos Espaces Naturels Protégés**

APPROCHE SEQUENCEE

La lecture du territoire de Thorigny-sur-Marne laisse apparaître trois séquences géographiques :

- **Notre centre Urbain à échelle humaine**

Le positionnement stratégique de Thorigny-sur-Marne dans son intercommunalité, sa bonne desserte en transports en commun, les dynamiques mises en œuvre en matière de développement urbain, … sont autant d'éléments qui laissent présager d'un avenir dynamique pour le territoire. La réceptivité de ce territoire et le positionnement des sites à enjeux entrainent la constitution de secteurs stratégiques polarisants qui s'inscrivent au sein d'une ville dynamique et intense. Thorigny-sur-Marne doit être envisagée comme un pôle urbain, mais doit prendre la mesure des espaces qui pourront être à la fois les récepteurs et les diffuseurs de cette polarisation.

Ainsi, les secteurs de desserte en transport en commun au sud du territoire et les secteurs dont le développement est déjà en marche tel que le plateau au nord et les bords de Marne au Sud, constituent les espaces polarisants du territoire, positionnant Thorigny-sur-Marne en tant que pôle urbain. Ils correspondent aux espaces qui connaitront les plus grandes mutations spatiales, à la fois en matière de développement urbain, de transport et déplacement, mais également d'implantation d'activités économiques.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

- **Nos Coteaux Habités**

Si l'attractivité de Thorigny-sur-Marne n'est plus à démontrer, c'est notamment en raison de la qualité de vie qui marque ses quartiers d'habitat, remarquables à la fois pour la qualité de leur bâti, des espaces libres en cœurs d'ilots plantés, des points de vue et des espaces aérés, mais également des équipements communaux aujourd'hui adaptés aux besoins des habitants.
Ainsi, le coteau exposé au sud du territoire constitue la séquence de la ville habitée, dont le cadre de vie et les formes d'habitats sont à préserver. Il s'agit d'en améliorer les aménités urbaines, sans pour autant dénaturer l'identité et la qualité du secteur.

- **Nos Espaces Naturels Protégés**

➢ *Les secteurs contraints*

Le nord-est du territoire est marqué par la présence d'espaces naturels inventoriés aux titres de deux ZNIEFF de type 1 et de type 2, mais également par une zone Natura 2000.

Ce secteur est également marqué par la présence de risques naturels identifiés, comme le PPRI et le PPRMT.

➢ *Les secteurs sensibles*

Au-delà de l'inscription réglementaire des secteurs naturels au nord-est de la commune, l'ouest du territoire est marqué par la présence de boisements remarquables connectés aux ZNIEFF et à la zone Natura 2000. Des espaces agricoles, dont les qualités paysagères sont à préserver, sont également identifiés.

Ainsi, les coteaux nord et ouest de la commune et le plateau sont identifiés au sein d'une ville à préserver, dont les contraintes réglementaires et les qualités paysagères et naturelles en font un secteur au développement urbain faible dont la préservation et la mise en valeur sont des enjeux forts pour la commune.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de Thorigny-sur-Marne s'inscrit dans une volonté de ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces actuellement classés en zones naturelle ou agricole.
Le projet s'attache à ne tenir compte que des espaces pressentis dans le PLU actuel comme étant mobilisables (zones 1AU des Vallières et des Bords de Marne et les dents creuses).

L'intégralité de la réponse aux besoins en logements se fera donc uniquement dans les séquences destinées à l'accueil de populations

A la lecture des phénomènes en cours et à venir sur le territoire, il est estimé la production d'environ **1700 logements** à Thorigny-sur-Marne **entre 2015 et 2030,** soit **environ 113 log/an à l'horizon du PLU.**

Ainsi, à l'horizon 2030, Thorigny-sur-Marne prévoit l'accueil d'un total d'**environ 12 500 habitants** sur son territoire.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

	Consommation annuelle moyenne **passée**	Consommation totale passée sur la période **2010 - 2020**	Consommation annuelle moyenne **projetée**	Consommation totale moyenne projetée sur la période **2020 - 2030**
Habitat	1 ha	10,25 ha	0,1 ha	1,7 ha
Economie et équipement	0,2 ha	2 ha	0,9 ha	9,2 ha
TOTAUX	**1,2 ha**	**12,25 ha**	**1,1 ha**	**10,9 ha**

UNE LECTURE TRANSVERSALE DES PROBLEMATIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Thorigny-sur-Marne prend pleinement en compte les problématiques transversales rencontrées par la commune, en particulier sur les sujets suivants :

- **Circulations et déplacements**

Le développement de Thorigny-sur-Marne et sa croissance démographique génèrent une augmentation du nombre de déplacements, en particulier automobiles.

L'aménagement de la commune visera donc à traiter les problématiques suivantes :

➢ Les déplacements à **l'intérieur de la commune** : actuellement, les deux principaux axes sont les deux routes départementales RD418 et RD105B, qui connaissent de surcroît un flux de transit nord-sud et est-ouest en direction ou en provenance des communes voisines. L'évolution de ces axes devra se faire en privilégiant la sécurité des usagers et des riverains, afin de limiter les flux de transit interdépartementaux (comme ceux résultant de l'encombrement de l'A104).
Par ailleurs, la commune veillera à renforcer la structuration des déplacements entre le centre-ville et le plateau.

➢ Les déplacements **vers les communes voisines** : actuellement, Thorigny-sur-Marne ne connaît qu'un seul point de sortie routier vers le sud et l'ouest, et un seul en direction du nord. Ces contraintes nécessitent, en particulier au vu de l'ancienneté du pont en X, de pouvoir envisager de nouvelles solutions de franchissements (rénovation indispensable de l'existant et nouveau point de franchissement de la Marne) dans un avenir proche.

➢ La prise en compte de tous les modes de déplacements : Thorigny-sur-Marne est une ville à échelle humaine. Les modes actifs, comme la marche à pied et le vélo sont adaptés pour certains motifs de déplacements.

- **Équipements publics**

Les besoins des populations actuelles et futures nécessiteront des investissements importants en matière d'équipements collectifs. Les localisations des évolutions les plus importantes sur ces équipements sont :

➢ le plateau, avec le renforcement de la dimension sportive autour du parc sportif actuel,

➢ le centre-ville, avec le renforcement des capacités d'accueil des équipements scolaires.

Ces deux localisations traduisent la volonté d'équilibrer le développement de la commune du nord au sud, et vont de pair avec le maintien de la qualité d'offre de services publics municipaux et d'équipements dans tous les quartiers.

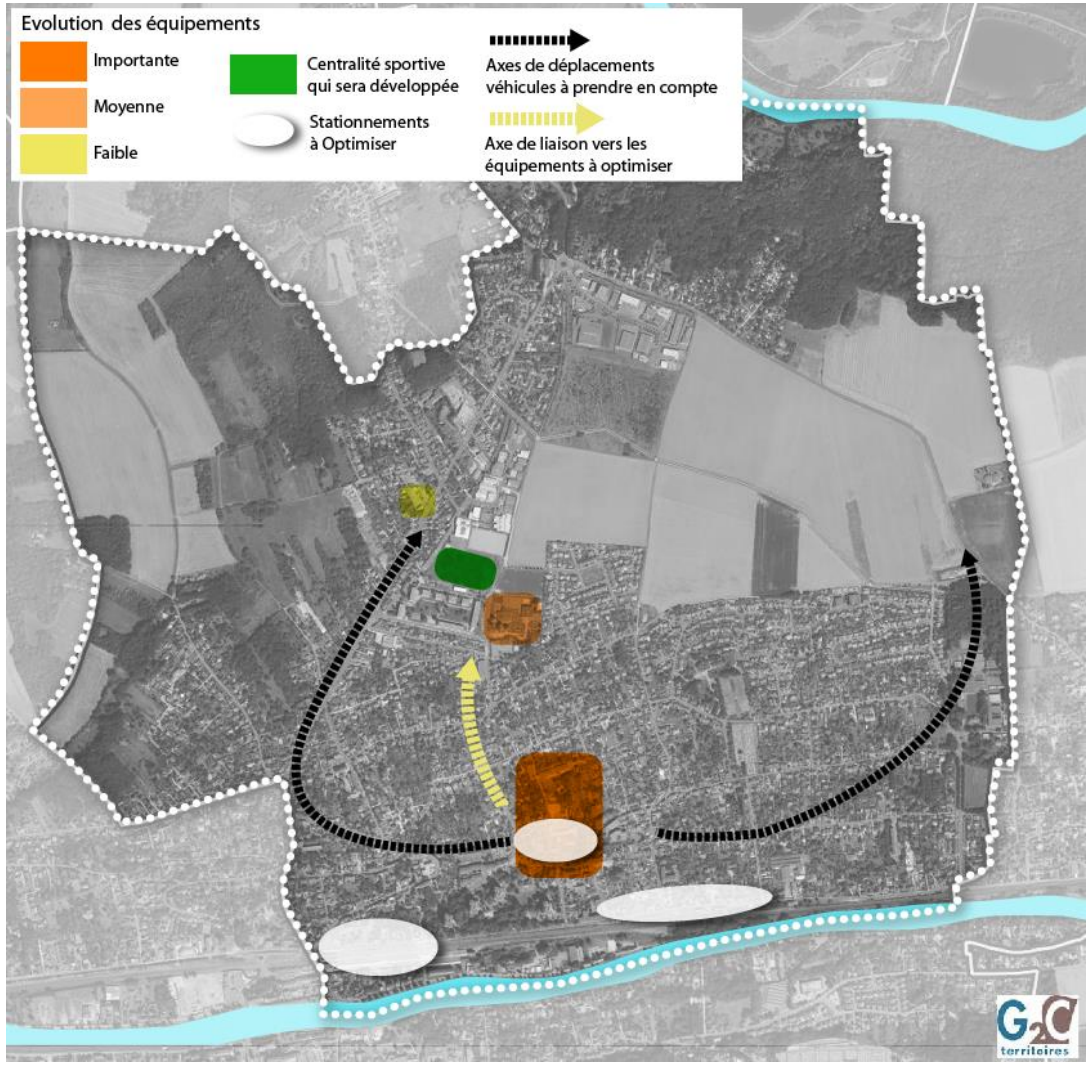
Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

- **Place de la nature, des espaces verts et espaces naturels**

Il n'y pas d'opposition entre zones urbanisées et secteurs de protection et de valorisation de la nature. Au contraire, dans chaque séquence, les espaces verts, naturels ou même agricoles sont pleinement intégrés à la trame urbaine.

- **Le lien entre les espaces naturels et les nouvelles constructions**
- **Assurer le développement d'une desserte numérique plus performante (de type fibre)**

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

SÉQUENCE 1 : NOTRE CENTRE URBAIN À ÉCHELLE HUMAINE

Cette séquence vise à assurer un **équilibre entre le nord et le sud** du territoire de Thorigny-sur-Marne, tant en termes de création de logements, que d'équipements majeurs, commerces et services. Cet équilibre doit être renforcé par une offre en transport adaptée, une préservation d'espaces paysagers de respiration, une prise en compte des risques et nuisances et un développement économique cohérent avec l'identité thorignienne, assurant ainsi un développement urbain durable du territoire.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

UN POLE URBAIN ACCESSIBLE

⇨ *Mettre en place des moyens de franchissement des ruptures urbaines*

Adapter le pont en X et ses abords à la circulation, en termes de sécurité, de qualité des espaces publics pour une fluidification du trafic en entrée de ville.

Valoriser le franchissement souterrain de la voie ferrée et imaginer d'autres réalisations permettant de franchir cette voie.

Guider les flux vers les franchissements de la Marne et maintenir la volonté d'un nouveau franchissement.

⇨ *Développer le pôle gare*

- **Les reports modaux** :

Encadrer le report modal voiture/train à travers l'optimisation du parc de stationnement aux abords de la gare de Lagny-Thorigny.

Améliorer le report modal bus/train.

Intégrer la réflexion sur une desserte en Transports en Commun en Site Propre (TCSP) vers les autres communes de Marne-et-Gondoire.

Veiller à une **amélioration du réseau de bus urbain Pep's** prévue dans le cadre du Plan Local de Déplacements.

Participer à la réflexion sur une ligne de transport structurante nord-sud à l'échelle supracommunale.

Développer le report modal vélo/train afin de connecter les quartiers d'habitats au pôle urbain.

- **Réaménager les locaux de la Gare**

Donner de la lisibilité fonctionnelle aux usagers pour gagner en efficacité et **optimiser l'utilisation du train**.

Développer l'offre en services et commerces à proximité de la gare de Lagny-Thorigny.

⇨ *Renforcer les liaisons douces et connecter le pôle gare au reste du territoire thorignien*

Renforcer les liaisons douces existantes et en créer **en cohérence avec la topographie du territoire**. Le territoire thorignien étant marqué par un relief fort, ce sont les axes parallèles à la Marne qui seront à privilégier.

Garantir à tous les projets une connexion aux modes doux de déplacement.

Intégrer la préoccupation des modes doux à tous les aménagements d'espaces publics

⇨ *Donner de la lisibilité aux espaces publics*

Améliorer l'entrée de ville au sud-ouest du territoire, en limite avec la commune de Pomponne.

Penser l'espace public comme support de l'attractivité en tant que composante du cadre de vie.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

FAIRE DU POLE URBAIN LE SECTEUR PRIVILÉGIÉ EN MATIÈRE D'OFFRE RÉSIDENTIELLE

Thorigny-sur-Marne appartient à un pôle structurant pour le développement du territoire du SCoT Marne et Gondoire : le territoire thorignien représente un cœur urbain historique. Cela implique des objectifs de logements, inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de Marne-et-Gondoire.

De plus, à la lecture des tendances passées et des phénomènes attendus sur le territoire de Thorigny-sur-Marne, il est prévu que le pôle urbain regroupe **environ 80%** des logements qui seront créés à l'horizon 2030. Ses logements seront répartis à la fois au sein des espaces interstitiels des différentes zones urbaines concernées, mais également sur les zones d'urbanisation future comprises dans cette séquence et qui représentent une surface d'environ 15 hectares.

⇨ *Garantir l'accès au logement à tous*

Développer **la mixité sociale** sur l'ensemble du territoire communal en exigeant un taux de **30% de logements sociaux** pour toutes les opérations de logements neufs.

Privilégier la construction de **petits logements** de location afin d'assurer un parcours résidentiel à l'ensemble des Thorigniens.

Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques des populations (logements pour personnes âgées, logements d'urgence, …).

⇨ *Mettre en œuvre un modèle urbain durable en faveur de la ville compacte*

En cohérence avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) et le DOO du SCoT Marne et Gondoire qui indique une volonté d'intensifier l'urbanisation au sein des espaces bâtis, une **densité de logements importante** sera recherchée aux abords de la gare. Ainsi, le site de requalification urbaine des bords de Marne Sud, à proximité de la gare de Lagny-Thorigny sera un secteur d'urbanisation préférentiel.

Développer l'offre de logements en privilégiant le renouvellement urbain. En effet, le territoire thorignien bénéficie d'un potentiel d'espaces mutables important, qui devra être mobilisé sur le pôle urbain. Toutefois, la préservation de la trame verte locale pourra être un facteur modérateur de la mutabilité de ces espaces.

⇨ *Assurer le respect des normes environnementales des constructions*

Il s'agira d'encadrer le respect de l'environnement pour les constructions nouvelles et d'assurer la continuité de leur performance énergétique.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

PENSER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LES ESPACES PAYSAGERS

Le pôle urbain de Thorigny-sur-Marne est un **secteur de développement préférentiel de l'urbanisation**. Néanmoins, ce développement est accompagné d'une volonté de préservation des espaces paysagers, composantes du cadre de vie des Thorigniens. Ainsi, les parcs, cœurs d'îlots verts et jardins seront des espaces de respiration à préserver. En effet, ces éléments du paysage sont également des composantes de la trame verte locale.

Il s'agira également de protéger les bords de Marnes, élément paysager majeur, des usages dégradants.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Limiter l'impact des nuisances sonores dues à la voie ferrée et à la RD105B (au sud) notamment, en adaptant l'implantation et l'isolation des futures constructions.

Adapter les constructions et les aménagements aux Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) lié au passage de la Marne, et au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

⇨ *Développer l'activité économique dans une logique d'équilibre territorial nord-sud*

Poursuivre l'accueil d'activités économiques dans le périmètre de l'ex-ZAC des Vallières, l'un des rares espaces à vocation d'activités économiques situé au nord de la Marne, et continuer le **rééquilibrage nord-sud des activités économiques**.

⇨ *Répondre aux besoins en termes de création d'emplois*

Il s'agira **d'articuler le développement économique et la création de logements**, notamment afin de rapprocher les lieux de vie et les lieux d'emploi des Thorigniens et de réduire les déplacements domicile-travail.

Participer à la réponse aux besoins en emplois des populations de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

⇨ *Veiller à la performance énergétique des zones d'activités*

Encadrer l'accueil de locaux d'activités respectueux de l'environnement

Permettre la restauration des locaux déjà présents.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

- ***Optimiser les déplacements liés au travail***

Adapter et optimiser (notamment à travers la mutualisation) les besoins en stationnement générés par les activités.

ASSURER UN ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS COMMERCIALES

- ***Renforcer les commerces et services de proximité du centre ancien afin de valoriser ses caractéristiques traditionnelles***

Mieux relier les commerces du cœur du centre ancien avec les commerces diffus alentours.

Permettre une mixité des fonctions urbaines dans ce secteur.

- ***Renforcer la centralité commerciale au nord de la commune***

Permettre un rééquilibrage nord-sud de l'offre commerciale au service des habitants actuels et futurs de Thorigny-sur-Marne.

Générer une offre commerciale pour les salariés de la zone d'activités des Vallières et capter les flux chalands.

PERMETTRE AUX EQUIPEMENTS DE REPONDRE AUX BESOINS DES NOUVELLES POPULATIONS

Renforcer le rayonnement des équipements existants (équipements sportifs, équipements culturels) en réponse à la participation importante de ce secteur à l'accueil de nouveaux habitants.

Anticiper l'impact des futurs projets urbains de la ville afin de prévoir l'adaptation des équipements existants et, le cas échéant, la création de nouveaux équipements, notamment ceux scolaires et liés à la petite enfance.

PERMETTRE LES INTERACTIONS ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE

Valoriser le patrimoine bâti pittoresque (villas historiques, architecture traditionnelle…) et vernaculaire.

Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

SÉQUENCE 1 / NOTRE CENTRE URBAIN À ÉCHELLE HUMAINE

UN PÔLE URBAIN ACCESSIBLE

METTRE EN PLACE DES MOYENS DE FRANCHISSEMENT DES RUPTURES URBAINES

- Adapter le pont en X et ses abords à la circulation
- Valoriser le franchissement souterrain de la voie ferrée et imaginer d'autres réalisations
- Guider les flux vers les franchissements de la Marne et maintenir la volonté d'un nouveau franchissement

DÉVELOPPER LE POLE GARE

- Encadrer et améliorer les reports modaux : voiture/train et bus/train
- Réaménager les locaux de la gare
- Donner de la lisibilité à l'entrée de ville principale
- Participer à la réflexion sur une ligne de transport structurante nord-sud à l'échelle supracommunale

CRÉER ET RENFORCER LES LIAISONS DOUCES :

- En cohérence avec la topographie du territoire : axes parallèles à la Marne à privilégier
- En connectant le pôle gare aux projets futurs du territoire

AMÉLIORER L'ENTRÉE DE VILLE

FAIRE DU PÔLE URBAIN LE SECTEUR PRIVILÉGIÉ EN DEVELOPPEMENT

- Garantir l'accès au logement à tous
- Favoriser les espaces à vocation mixte
- Renforcer l'activité économique du territoire

PENSER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LES ESPACES PAYSAGERS

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS :

- A la voie ferrée
- Au PPRI (zone rouge aux abords de la Marne)

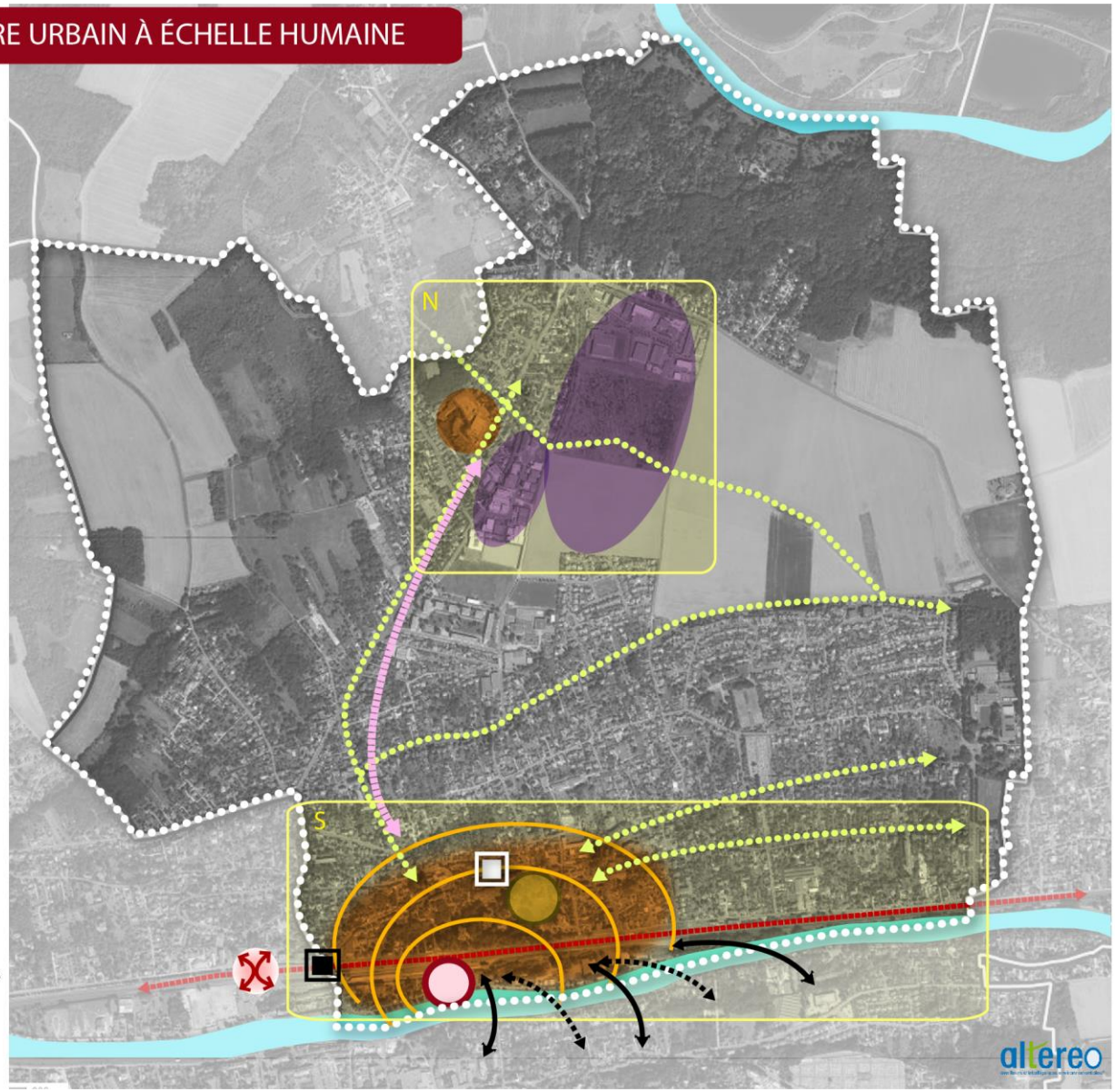
RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Dans une logique d'équilibre territorial nord/sud
- Dans une logique d'accès aux modes de déplacements durables (cycles et bus)

ASSURER UN ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS COMMERCIALES

- S — En renforçant les commerces et services à proximité de la gare et du centre ancien
- N — En préservant la centralité commerciale au nord

PERMETTRE AUX ÉQUIPEMENTS DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES NOUVELLES POPULATIONS



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

SÉQUENCE 2 : NOS COTEAUX HABITÉS

Cette séquence correspond au secteur des coteaux, composé essentiellement d'habitations et d'équipements. Cette partie du territoire est fortement marquée par le relief qui contraint l'urbanisation mais bénéficie de la présence de plusieurs espaces ouverts de respiration et de bâti remarquable.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ DES QUARTIERS D'HABITAT

⇨ *Intégrer les quartiers d'habitat à la trame verte locale*

Préserver et développer les cœurs d'îlots plantés et les jardins, supports de la trame verte locale et limiter les ruptures entre ces espaces.

⇨ *Participer à la réponse aux besoins en logements*

Un travail d'identification des dents creuses et sites mutables sur le territoire a permis d'inscrire des objectifs de logements en cohérence avec la réceptivité et l'identité du territoire. Les phénomènes en cours sur le territoire permettent d'envisager une réponse à l'accueil de nouveaux logements d'**environ 20%.** Aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation dans cette séquence : seuls les espaces interstitiels et le renouvellement urbain sont concernés par l'accueil de nouveaux logements.

La ville habitée devra donc assurer **une maîtrise du développement son tissu urbain**, ainsi qu'une densification **encadrée**, modérée par la préservation des espaces de respiration tel que les parcs, jardins et cœurs d'îlots végétalisés, ou encore par le souhait de limiter l'urbanisation sur plusieurs rangs.

⇨ *Proposer une réponse adaptée aux besoins des Thorigniens*

Permettre l'accueil de logements aidés.

Adapter le parc de logements aux nouveaux besoins sociétaux spécifiques (desserrement des ménages, vieillissement de la population, etc.).

Diversifier les types de logements afin d'offrir un parcours résidentiel à l'ensemble des Thorigniens.

⇨ *Préserver le paysage urbain et les vues remarquables*

Proposer un aspect des constructions en cohérence avec l'identité de Thorigny-sur-Marne.

Valoriser le patrimoine bâti pittoresque (villas historiques, architecture traditionnelle…) et vernaculaire.

Penser le développement de la ville habitée en préservant les points de vue remarquables qui font le caractère du coteau.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

⇨ *Organiser la mixité fonctionnelle*

Développer les commerces et équipements dans la ville habitée afin de limiter les déplacements motorisés et de renforcer la vie locale, tout en préservant le cadre de vie.

Mettre en œuvre les projets permettant les relations entre les quartiers et la mixité sociale (centre socioculturel, résidence intergénérationnelle, …).

⇨ *Optimiser les équipements existants*

Conforter le rayonnement des équipements existants (équipements sportifs, équipements culturels) en réponse à l'accueil mesuré de nouveaux logements dans ce secteur.

Anticiper l'impact des futurs projets urbains de Thorigny, afin de prévoir l'adaptation des équipements existants et, le cas échéant, la création de nouveaux équipements, notamment ceux scolaires et liés à la petite enfance.

PENSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

Garantir l'accessibilité des équipements aux modes doux de déplacement, tout en restant cohérent avec la topographie du territoire thorignien.

Faciliter l'accès au « pôle urbain » à travers une offre en transport en commun adaptée.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

SÉQUENCE 2 / NOS COTEAUX HABITÉS

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ DES QUARTIERS D'HABITAT

PARTICIPER À LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

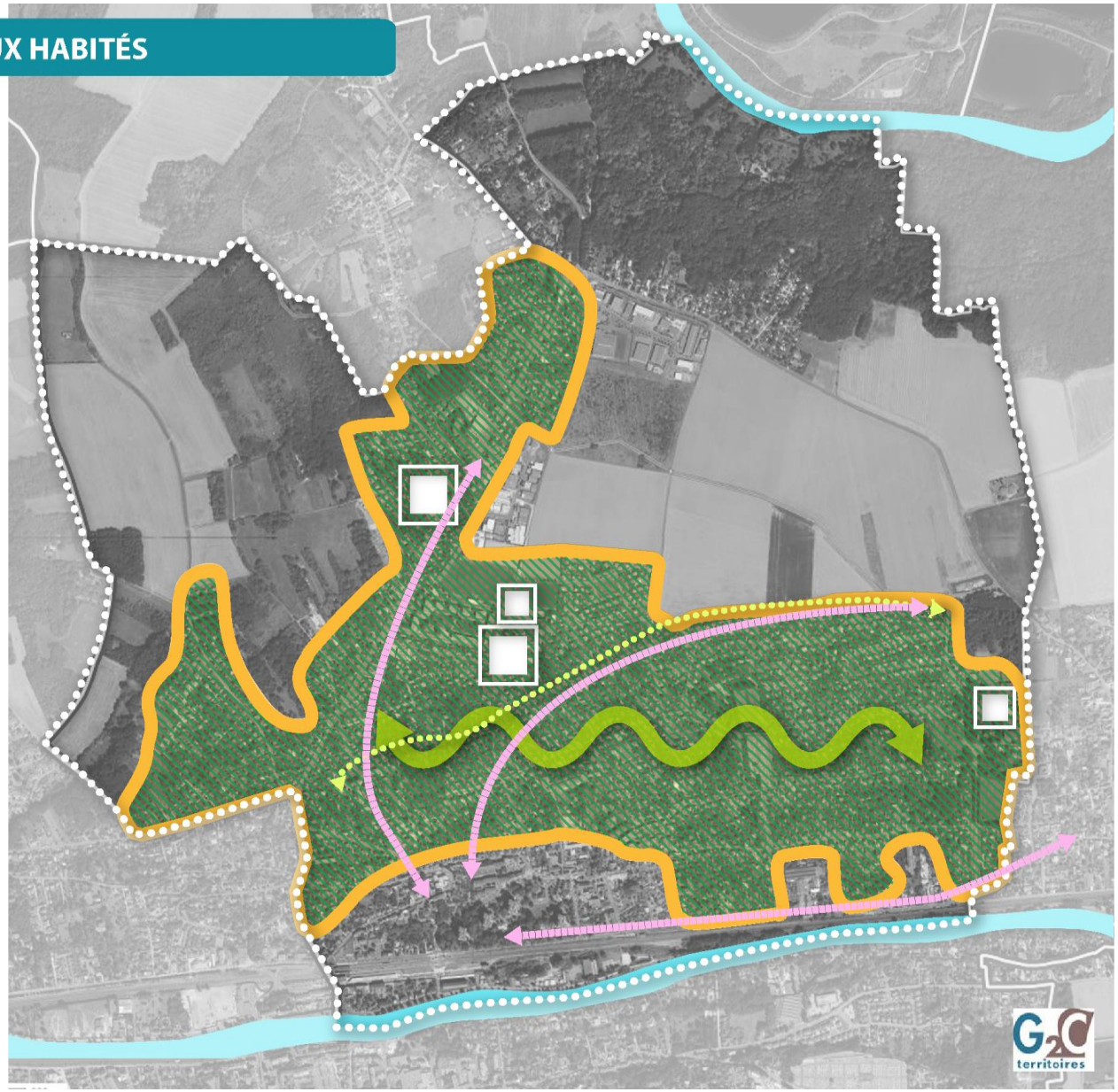
- En optimisant le tissu urbain de façon encadrée
- En offrant des réponses adaptées aux besoins des Thorigniens
- En préservant le paysage urbain et les vues remarquables
- En préservant les espaces verts de respiration pour le renforcement de la trame verte locale

PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- Organiser la mixité fonctionnelle
- Optimiser les équipements existants

PENSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- Garantir l'accessibilité des équipements aux modes doux de déplacements
- Faciliter l'accès au « pôle urbain » à travers une offre en transport en commun adaptée



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

SÉQUENCE 3 : NOS ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

⇨ *Protéger les espaces naturels et encadrer leur découverte par le public*

Garantir la préservation des espaces naturels boisés.

Organiser la découverte du patrimoine naturel par le public (en lien avec les communes voisines) afin de renforcer les lieux d'échanges entre les habitants et d'affirmer le rôle de ces espaces comme lieux de respiration : réappropriation des bords de Marne, aqueduc de la Dhuis, forêt des Vallières, parcours sportif, …

Améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières dans un objectif de valorisation auprès des populations de son caractère remarquable. Néanmoins il sera nécessaire de veiller au respect de l'usage de cet espace, objet d'un risque d'effondrement de carrières.

⇨ *Garantir le maintien des activités agricoles et soutenir l'agriculture locale*

Protéger les terres cultivées.

Garantir l'accès des espaces agricoles aux exploitants.

Permettre aux exploitants de se développer.

⇨ *Traiter de manière qualitative et efficace les franges entre les espaces urbanisés et les espaces libres*

Limiter les conflits d'usages entre l'espace agricole et les quartiers d'habitat et d'activités.

Permettre la perméabilité des franges aux espèces et ne pas rompre les continuités écologiques.

PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE

Valoriser l'aqueduc de la Dhuis, et les rus de Bouillon et d'Armoin.

Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains.

PROTÉGER LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS DES RISQUES NATURELS

Plusieurs périmètres de risques naturels sont identifiés sur cette séquence (un Plan de Prévention des Risques Inondation, et deux Plans de Prévention des Risques naturels dus aux Mouvements de Terrains liés à la présence de carrières souterraines et aux retrait-gonflement des argiles).

Il est donc question de limiter l'extension de l'urbanisation au nord de la rue des Salvatres afin de :

- Protéger le bâti existant de l'exposition au risque d'effondrement des carrières ;
- Éviter le développement de l'urbanisation sur les espaces naturels (forêt des Vallières) et agricoles.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo

SÉQUENCE 3 / NOS ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET ENCADRER LEUR DÉCOUVERTE PAR LE PUBLIC

- Garantir la préservation des espaces naturels boisés
- Organiser la découverte du patrimoine naturel par le public : renforcer les lieux d'échanges entre les habitants et affirmer le rôle de ces espaces comme lieux de respiration
- Améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières dans un objectif de valorisation auprès des populations de son caractère remarquable
- Veiller au respect de l'usage de la forêt des Vallières, objet d'un risque d'effondrement de carrières

GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SOUTENIR L'AGRICULTURE LOCALE

- Protéger les terres cultivées
- Garantir l'accès des espaces agricoles aux exploitants
- Permettre aux exploitants de se développer

TRAITER DE MANIÈRE QUALITATIVE ET EFFICACE LES FRANGES ENTRE LES ESPACES URBANISÉS ET LES ESPACES LIBRES

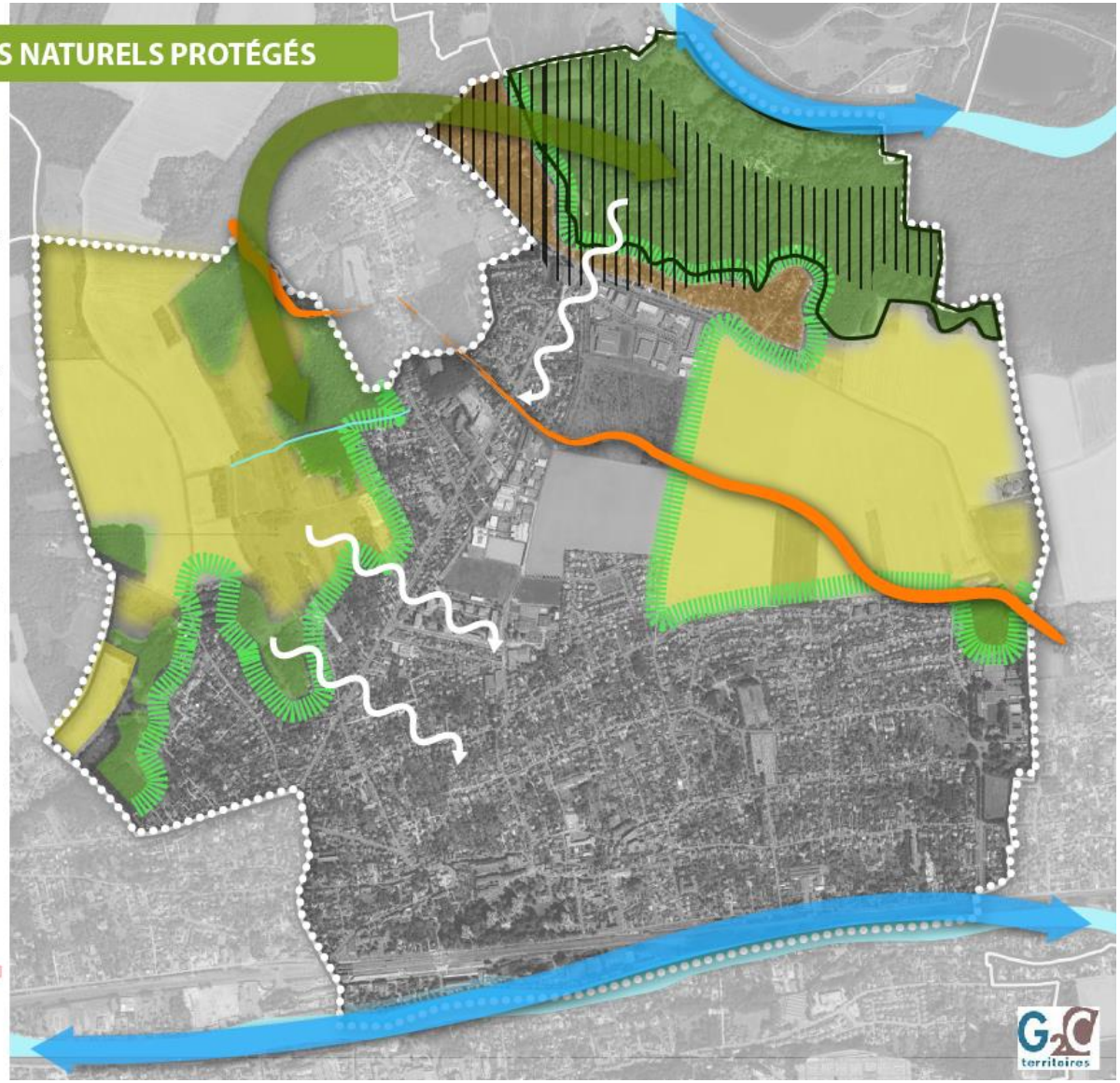
PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE

Valoriser :

- L'aqueduc de la Dhuys
- Les rus de Bouillon et d'Armoin
- Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains

PROTÉGER LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS DES RISQUES NATURELS

- Protéger le bâti existant de l'exposition au risque d'effondrement des carrières
- Éviter le développement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2026 Altereo